

WOM Den Haag Zuidwest B.V.
Jaarverslag 2024

Inhoudsopgave

1	Directieverslag	3
2	Verslag van de Raad van Commissarissen	8
3	Jaarrekening	10
3.1	Balans per 31 december 2024	10
3.2	Winst en verliesrekening over 2024	12
3.3	Kasstroomoverzicht 2024	13
3.4	Toelichting op de cijfers per 31 december 2024	14
4	Overige gegevens	25
4.1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	25
4.2	Statutaire bepalingen inzake de resultaatverdeling	27

1 Directieverslag

Introductie

De gemeente Den Haag en woningcorporatie Vestia (ondertussen Hof Wonen) zijn sinds de oprichting in april 2014 de aandeelhouders van het samenwerkingsverband Wijkontwikkelingsmaatschappij Den Haag Zuidwest B.V. (hierna: WOM DHZW). De directeur-bestuurder is belast met het besturen van deze besloten vennootschap onder toezicht van een drietal commissarissen. Voorliggend Jaarverslag van WOM DHZW over het jaar 2024 maakt onderdeel uit van het afleggen van verantwoording aan zowel de Raad van Commissarissen als aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

Het doel van de WOM DHZW is het geven van een impuls aan de vernieuwing van Den Haag Zuidwest. WOM DHZW streeft ernaar om de sociale en betaalbare woningvoorraad op peil te houden en tegelijkertijd middels differentiatie doorstromers in het gebied en de omliggende wijken kansen te geven om een stap in hun wooncarrière te zetten.

In nauwe samenwerking met marktpartijen ontwikkelt, renoveert en realiseert WOM DHZW duurzame sociale en middeldure huur- en koopwoningen voor zowel starters als doorstromers. WOM DHZW levert met de realisatie van een toekomstbestendige verscheidenheid aan woningen een bijdrage aan Den Haag Zuidwest als een aantrekkelijke plek om te wonen, te werken en te verblijven. Hof Wonen verzorgt de verhuur, het beheer en het onderhoud van met name de sociale huurwoningen.

In de afgelopen jaren heeft WOM DHZW 550 woningen opgeleverd. Er resteert nog een grote gebiedsontwikkeling in de Venen, die in de jaren 2023 – 2030 tot uitvoering moet worden gebracht. Het programma van WOM DHZW in de Venen bestaat uit ruim 1.200 voornamelijk nieuwbouwwoningen en vormt de kern van de totale gebiedsontwikkeling.

Terugblik 2014-2024

Op 9 april 2014 is WOM DHZW formeel opgericht. Op 10 april 2014 heeft Stichting Vestia (ondertussen Hof Wonen) het onroerend goed ingebracht. WOM DHZW is vanaf dat tijdstip van start gegaan op basis van de afspraken die de gemeente Den Haag en Vestia hebben vastgelegd in het Ondernemingsplan, d.d. 10 juni 2013. In 2014 heeft de nadruk van de werkzaamheden van WOM DHZW gelegen op het inrichten van de organisatie en het in gang zetten van de eerste projecten.

In 2015 is een verdiepingsslag uitgevoerd bij alle projecten van de WOM DHZW om meer zekerheid te verkrijgen over de financiële scenario's, die nog gebaseerd waren op normatieve uitgangspunten uit het ondernemingsplan 2013. Deze verdiepingsslag heeft geleid tot een scherper inzicht in de ruimtelijke en financiële uitgangspunten en mogelijkheden van de projecten. Op basis hiervan is het Ondernemingsplan 2013 geactualiseerd naar het Ondernemingsplan 2015, dat op 31 maart 2016 is vastgesteld door de vergadering van aandeelhouders.

Tussen 2016 en 2024, heeft WOM DHZW de volgende projecten afgerond:

- Morgenstond: 41 woningen
- Wildenborghstraat: 25 woningen
- De Raden: 60 woningen
- Meppelweg: 111 woningen, waarvan 5 sociale huurwoningen
- Dedemsvaartweg: 141 woningen, waarvan 90 sociale huurwoningen

- Moerwijk Oost: 172 woningen, waarvan 29 sociale huurwoningen

Totaal zijn er dus al 550 woningen door WOM DHZW opgeleverd, waarvan 124 woningen voor de sociale huur.

Het planuitwerkingskader (PUK) is eind 2022 vastgesteld in het kader van de stedelijke gebiedsontwikkeling van het laatste plangebied van WOM DHZW, De Venen. Het PUK geldt als kader voor de vernieuwing van De Venen als basis voor de verdere uitwerking van de plannen en voor het juridisch planologisch kader, waarin een verdichting van het programma is opgenomen. Naast het vaststellen van het PUK heeft de gemeenteraad tevens besloten tot de voorgenomen dekking in de vorm van cofinanciering op de Woningbouwimpuls-gelden van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voor De Venen ter grootte van € 7,6 miljoen.

Tevens is in 2022 de herziene Raamovereenkomst 2021 tussen beide aandeelhouders middels ondertekening definitief tot stand gekomen. In de Raamovereenkomst 2021 zijn de herijkte afspraken tussen beide aandeelhouders op met name het gebied van de afrekening van WOM DHZW vastgelegd. De Raamovereenkomst 2021 dient ter vervanging van de Raamovereenkomst 2013.

Aandeelhouder, Vestia, is per 1 januari 2023 gesplitst in drie afzonderlijke corporaties, te weten Hef Wonen, Stedelink en Hof Wonen, waarbij het aandeel in en de contractuele verhoudingen met WOM DHZW van rechtswege zijn overgegaan naar Hof Wonen.

Bijzonderheden 2024

Het jaar 2024 heeft naast de daadwerkelijke levering van de woningen Moerwijk-Oost (project Parel Moerwijk) van WOM DHZW aan Hof Wonen grotendeels in het teken gestaan van de drie projecten van gebiedsontwikkeling De Venen.

Beresteinlaanblok

Op 6 juni 2024 heeft de feestelijke start bouw van Beresteinlaanblok plaatsgevonden, waarbij de aandeelhouders, leden van de RvC, de gemeente Den Haag, de ontwikkelende aannemer, Dura Vermeer, en ook de omwonenden zijn uitgenodigd om dit heugelijke feit te vieren. De werkelijke start was echter al in maart 2024, waarmee aan de eis van de WBI-subsidie voor De Venen is voldaan. De bouw loopt gestaag en de begane grondvloer op de kelder is nog voor de kerst 2024 gestort. Verwachting is dat de 132 sociale huurwoningen nog eind 2025, of anders uiterlijk begin 2026 zullen worden opgeleverd.

Mosveen

Halverwege 2024 is de onderhandse aanbestedingsprocedure voor Mosveen gestart met drie vooraf geselecteerde partijen. In de AvA vergadering van 18 december jl. is besloten om definitief te gunnen aan Van Mierlo Dinkq (VMD). VMD zal, na het uithuizen van de bewoners, gefaseerd de 224 woningen in 8 bouwblokken met van Mosveen grootschalig renoveren en herindelen, waardoor de woningen voor 75% bestemd zijn om te verkopen aan een doelgroep met een budget onder de € 237.000 (goedkope koopgrens, prijspeil 2024). Hiermee geeft WOM DHZW invulling in haar doel om starters in het gebied en de omliggende wijken kansen te geven om een stap in hun wooncarrière te zetten. Door de flexibele constructie van de huidige panden, is het mogelijk gebleken om de plattegronden zodanig te veranderen, dat er ook een diversiteit in plattegronden aan te bieden. 25% van de woningen komen in de categorie 'betaalbare koop' tot € 390.000. Met deze twee ingrepen wordt ook aan de doelstellingen

‘diversiteit in aanbod’ en ‘doorstromers kansen geven’ voldaan. In 2024 is al meer dan 50% van de bestaande bewoners uitgehuisd. In 2025 zal het restant volgen, zodat er in 2026 kan worden gestart met de verkoop en grootschalig renoveren van de eerste blokken. In vier fasen zullen de woningen worden aangepakt. De sociale huurwoningen die hiermee verdwijnen, worden in het Beresteinlaanblok en in Hoogveen gecompenseerd.

Hoogveen

Het jaar 2024 had voor Hoogveen in het teken moeten staan van een aanbesteding. Echter de informatie uit de in 2023 gehouden marktconsultatie en second opinion op de grondexploitatie, is 2024 gebruikt om de hele businesscase Hoogveen te herijken, waarbij de kaders en ambities van WOM DHZW en haar aandeelhouders zo veel mogelijk ongewijzigd zijn gebleven. Binnen de kaders van de PUK uit 2022 en de financiële kaders van de WOM is het een Projectteam, bestaande uit diverse medewerkers van WOM DHZW en de gemeente Den Haag, gelukt om zowel grotendeels te voldoen aan kanttekeningen van de marktconsultatie als binnen de financiële kaders van de WOM te blijven. Dit heeft vlak na de zomer 2024 geresulteerd in een door de aandeelhouders vastgestelde Buca 2024. Deze Buca zal als uitgangspunt gelden voor de (financiële) kaders voor de tender Hoogveen, waartoe de aandeelhouders eind 2024 hebben besloten om deze begin 2025 in de markt te zetten.

Stedelijke gebiedsontwikkeling De Venen

De Venen is het laatste en het grootste project van WOM DHZW. De planvorming is erop gericht om de Venen te verdichten met ruim 200%, vooral in Hoogveen. In Mosveen gaat het hoofdzakelijk om een hoog niveau renovatie van de woningen door WOM DHZW, met beperkte nieuwbouw inbreiding door Hof Wonen en door WOM DHZW in Beresteinlaanblok. De grootschalige verdichting van hoofdzakelijk Hoogveen is een risico.

Duurzaamheid

Alle woningen die WOM DHZW heeft gerealiseerd, zijn gasloos (de Raden Nieuwbouw, Raden renovatie, Quattro, Meppelweg, Dedemsvaartweg en Moerwijk-Oost). Daarbij hebben de nieuwbouwwoningen minimaal een energielabel A en de renovatiewoningen minimaal een energielabel B gekregen. De meeste woningen worden aangesloten op stadsverwarming. In Moerwijk-Oost zijn de woningen eveneens gasloos door deze aan te sluiten op een WKO-installatie. Daarbovenop wordt bij elke aanbesteding een extra pakket duurzaamheidsmaatregelen gevraagd. Ook in de Venen zijn bij de tender van het eerste deelplan voorwaarden gesteld in lijn met de ambitieuze uitgangspunten op het gebied van duurzaamheid in het planuitwerkingskader. Extra maatregelen wat betreft natuurinclusief en klimaatbestendig bouwen zijn onderdeel van het bouwplan. Voor het project De Venen heeft WOM DHZW in 2024 een overeenkomst met Eneco gesloten voor de projecten Beresteinlaan en Mosveen, waardoor deze woningen aangesloten worden op de stadsverwarming, die momenteel door Eneco wordt aangelegd. Voor Hoogveen is aan de partijen in de tender vrijgelaten welke collectieve oplossing zij willen kiezen, aansluiten op de stadsverwarming of een zelf te realiseren en exploiteren WKO.

Doelgroepen

WOM DHZW heeft vooral bezit in gebieden die slecht scoren op de lijstjes met armoede en – achterstandsproblematiek. Maar het zijn ook gebieden waar bewoners stapjes zetten op de ladder van werk, inkomen en wonen. Uitgangspunt voor ontwikkeling van gebieden is het bieden van mogelijkheden voor bewoners van Den Haag Zuidwest om stappen te zetten in hun wooncarrière en tevens om meer differentiatie in het gebied te verkrijgen. Dat betekent dat WOM DHZW vooral bouwt voor een mix van starters en doorstromers van binnen en buiten de wijk in een mix van sociale koop- en huurwoningen en middeldure koop- en huurwoningen. In de tender voor Hoogveen zijn er daarom

mogelijkheden gegeven voor duurdere koopwoningen, maar ook woningen voor een bijzondere doelgroep. Daarnaast is de intentie dat Hof Wonen de 700 m2 bedrijf- en maatschappelijke ruimte in Hoogveen afneemt en exploiteert, waardoor deze beschikbaar worden voor een grotere meer diverse doelgroep.

Samenwerking met marktpartijen

Bij alle projecten werkt WOM DHZW samen met marktpartijen. Bijvoorbeeld door een Design & Build contractvorm in combinatie met een koopovereenkomst aan te gaan. In de initiatieffase stelt WOM DHZW samen met gemeente Den Haag een ruimtelijke spelregelkaart of Planuitwerkingskader en overige eisen op. Marktpartijen worden in een vroegtijdig stadium betrokken. De risico's worden belegd bij de partij die het beste in staat is deze risico's te mitigeren.

Risicobeheersing

Het risicoprofiel van WOM DHZW is sterk verbeterd. De risico's beperken zich grotendeels tot de risico's van de gebiedsontwikkeling de Venen. Dit betreft weliswaar een groot project maar per stap in de ontwikkeling kunnen de risico's in beeld worden gebracht. Er is een risicodossier voor de projecten in De Venen aangelegd, maar ook de overall risico's voor WOM DHZW zijn inzichtelijk gemaakt en eind 2024 geactualiseerd. Per tertiaal wordt het risicodossier met het projectteam geactualiseerd en zullen de wijzigingen worden meegenomen en benoemd in de tertiaalrapportages. Op die manier houdt WOM DHZW inzicht in en grip op mogelijke risico's en kan zij tijdig bijsturen waar nodig.

Frauderisico's en -beheersing

Binnen de organisatie is voldoende aandacht voor fraude- en corruptierisico's en de beheersing hiervan, deze is om die reden dan ook niet aangepast ten opzichte van de werkwijze in 2023. Potentiële gebieden waar frauderisico's kunnen voordoen worden onderkend rondom de betalingsorganisatie en rondom opdrachtverstrekking met onder andere aannemers. Besluitvorming rondom totstandkoming van opdrachten vindt plaats onder vier-ogen-principe en voor verplichtingen boven € 1.000.000 na instemming van de leden van de Raad van Commissarissen. Rondom de betalingsorganisatie zijn waarborgen in het proces ingebed, waaronder functiescheidingen, autorisatie van facturen door meerdere functionarissen en toetsing van facturen aan onderliggende verplichtingen. Voor wat betreft het aangaan van opdrachten wordt gebruik gemaakt van aanbestedingsprocedures, autorisatie van verplichtingen door diverse functionarissen en besluitvorming voor materiële verplichtingen door de leden van de Raad van Commissarissen. Wij achten dat deze risico's daarmee in voldoende mate worden beheerst.

Financiële resultaten 2024

De omzet in 2024 betrof de verkoop van de gerealiseerde huurwoningen Middachtenweg aan Hof Wonen voor € 6,8 miljoen. Het boekjaar is afgesloten met een verlies van € 5,3 miljoen, voornamelijk te wijten aan het verlies op het project Mosveen waarvoor in 2024 het investeringsbesluit is genomen. De solvabiliteit, uitgedrukt als eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen, bedroeg eind 2024 0,98 (eind 2023: 0,98), de quick ratio, berekend als vlottende activa exclusief voorraden ten opzichte van de kortlopende schulden kwam eind 2024 uit op 19,9 (eind 2023: 20,9). Beide kengetallen tonen een zeer sterke financiële positie aan.

Financiële vooruitzichten 2025

In 2025 worden € 36,5 miljoen projectinvesteringen verwacht, waarvan € 17,1 miljoen betrekking heeft op administratieve inbreng van woningen. Het investeringsbesluit voor Hoogveen wordt naar

verwachting eind 2025 genomen, waardoor voor Hoogveen een verlies zal worden genomen ad € 44,0 miljoen. Verder worden de verkopen verwacht van de onderpandpanden aan de Tesselschadelaan en Aagje Dekenlaan. Hierop wordt naar verwachting een boekwinst van zo'n € 6,9 miljoen gerealiseerd. Ten slotte zal in 2025 ook € 39 miljoen aan agio worden uitgekeerd, iets wat gezien de zeer riante liquiditeitspositie waarvoor de vennootschap geen doel heeft, een wenselijke stap is. Om dit mogelijk te maken worden de statuten van de vennootschap aangepast

Financiering

Gegeven het saldo van de liquide middelen en de geprognosticeerde uitgaven en inkomsten is, conform planning, in 2024 wederom geen financiële bijdrage gevraagd van de gemeente Den Haag. Op basis van de geactualiseerde meerjarenprognose is de verwachting dat de vennootschap over voldoende liquide middelen zal beschikken in de toekomst om de resterende projecten te (laten) ontwikkelen en wordt in 2025 overgaan tot een gedeeltelijke terugbetaling van agio ten bedrage van € 39 miljoen.

Planning en looptijd WOM

Gemeente, Hof Wonen en WOM DHZW hebben in 2023 en 2024 alles in het werk gesteld om de ambitieuze planning die mede uit de voorwaarden van de WBI-bijdrage voortkomt, te realiseren door de start bouw van het Beresteinlaanblok in maart 2024. Desalniettemin betekent de beoogde uiterste startdatum, vanuit de WBI-voorwaarden, van het laatste project voor februari 2031, alsnog een uitdaging te worden.

WOM DHZW was opgericht voor een oorspronkelijk verwachte duur van 10 jaar, derhalve tot eind 2023. Inmiddels is duidelijk dat de nu gewenste forse verdichtingsopgave voor het laatste project De Venen, met haar impact op zowel het besluitvormingstraject als het herontwikkelingstraject zelf, betekent dat de looptijd verlengd zal worden tot ten minste 2027.

Den Haag, 9 april 2025

drs. ing. A.M. de Lange directeur-bestuurder

2 Verslag van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (hierna RvC) heeft het genoegen u het jaarverslag over 2024 aan te bieden. In de vergadering van de RvC op 9 april 2025 is de jaarrekening en het jaarverslag van de directie van WOM Den Haag Zuidwest B.V. (hierna WOM DHZW) besproken. De jaarrekening is door BDO Audit & Assurance gecontroleerd en zij heeft aangegeven een goedkeurende controleverklaring bij de jaarrekening te zullen verstrekken. Nadat is kennisgenomen van de strekking van de controleverklaring van de accountant heeft de RvC de jaarrekening en het jaarverslag van 2024 goedgekeurd.

De RvC adviseert de aandeelhouders om de jaarrekening 2024 vast te stellen en de verwerking van het resultaat over het boekjaar 2024 volgens het voorstel van de directie te laten plaatsvinden. De RvC adviseert de aandeelhouders, overeenkomstig het ter Algemene Vergadering van Aandeelhouders te presenteren voorstel, om over te gaan tot décharge van de directie en de RvC.

Organisatie

De RvC bestaat uit drie personen, waarvan 2 commissarissen op voordracht van de aandeelhouders, namelijk de heer S. Fleischeuer, voorgedragen door de Gemeente Den Haag en op voordracht van Hof Wonen, de heer B.P.J. Kivits, per 1 augustus 2024 de opvolger van de heer J.T. Blok. In overeenstemming met de oprichtingsakte is de derde commissaris, mevrouw ir. C.B. Nauta en tevens de voorzitter, voorgedragen door de 2 commissarissen.

In november is door het team WOM en de RvC feestelijk afscheid genomen van de heer J.T. Blok, sinds de oprichting van de WOM een zeer betrokken en gewaardeerd commissaris.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de oprichtingsakte WOM DHZW zijn omschreven. Zij houdt toezicht op het beleid van de directie en op de algemene gang van zaken in de vennootschap en staat de directie met raad terzijde.

Alle leden van de RvC zijn aan te merken als onafhankelijk in de zin van artikel 111.2 van de Corporate Governance Code 2014. Geen van de commissarissen had in 2024 een met de uitoefening van zijn functie strijdig belang. De nevenfuncties van de RvC staan vermeld op de website van de WOM DHZW.

Activiteiten

De Raad is in 2024 vijf keer bijeengewees in reguliere RvC vergaderingen en drie keer met de aandeelhouders. Het jaar 2024 heeft vooral in het teken gestaan van de herijken van de businesscase van het project Hoogveen en de aanbesteding van het project Mosveen in De Venen.

Op 20 augustus 2024 heeft de RvC ingestemd met de Buca 2024 voor Hoogveen en Mosveen.

Op 14 november 2024 is het investeringsdocument voor Mosveen in De Venen goedgekeurd en daarmee de definitieve gunning van het plan. Zodat in 2025 opdracht kan worden gegeven aan Van Mierlo Dinkq, de ontwikkelaar en bouwer van het project. Op 11 december 2024 is ingestemd met het concept investeringsdocument Hoogveen en daarmee met de start van de tender.

En zijn nieuwe risico-inventarisaties voor de projecten en de WOM in het algemeen gemaakt.

Daarnaast is de SOK ten behoeve van de gehele gebiedsontwikkeling De Venen, tussen de gemeente Den Haag, Hof Wonen en WOM DHZW uit onderhandeld. Eind 2024 is overeenstemming verkregen, waarna deze begin 2025 is ondertekend.

De RvC heeft de jaarrekening 2023 in haar vergadering van 12 april 2024 in het bijzijn van de accountant besproken en ermee ingestemd. De jaarrekening is vervolgens buiten vergadering in juni schriftelijk voorgelegd aan beide aandeelhouders en op 4 juli 2024 vastgesteld.

Tot slot

De leden van de RvC hebben waardering voor constructieve en professionele samenwerking tussen gemeente Den Haag, Hof Wonen en WOM DHZW. De dialoog met de huurders en andere belanghebbenden is gecontinueerd en van groot belang voor het slagen van de gebiedsontwikkeling in de Venen.

Wij betuigen de directie en haar medewerkers onze dank voor hun inzet en werkzaamheden in het verslagjaar van de vennootschap.

Den Haag, 9 april 2025

De Raad van Commissarissen

ir. C. B. Nauta (voorzitter)

ir. B.P.J. Kivits

drs. S. Fleischeuer

3 Jaarrekening

3.1 Balans per 31 december 2024

(Voor resultaatbestemming)

Activa		31 december 2024	31 december 2023
(in euro's)			
<i>Viottende activa</i>			
<i>Voorraad</i>			
Voorraad woningen en bouwlocaties	(1)	58.276.241	71.764.768
Onderhanden werk	(2)	15.881.490	6.508.609
		74.157.731	78.273.377
<i>Vorderingen</i>			
Debiteuren		-	-
Omzetbelasting		-	176.128
Vennootschapsbelasting		-	1.866.540
Overige vorderingen en overlopende activa	(3)	142.994	188.348
		142.994	2.231.016
<i>Liquide middelen</i>			
	(4)	59.591.743	58.606.594
		133.892.468	139.110.987

Passiva		31 december 2024	31 december 2023
(in euro's)			
<i>Eigen Vermogen</i>			
Geplaatst en gestort kapitaal		100	100
Agioreserve		138.899.900	138.899.900
Overige reserves		-2.693.454	3.678.847
Onverdeeld resultaat		-5.316.342	-6.372.301
	(5)	130.890.204	136.206.546
<i>Kortlopende schulden</i>			
Onderhanden werk	(2)	90.577	2.227.409
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	(6)	242.044	496.847
Omzetbelasting		1.820.678	-
Vennootschapsbelasting		-	-
Overige schulden en overlopende passiva	(7)	848.965	180.185
		3.002.264	2.904.441
		133.892.468	139.110.987

3.2 Winst en verliesrekening over 2024

		2024	2023
(in euro's)			
Netto omzet	(8)	6.008.246	-
Overige opbrengsten		-	-
Som der bedrijfsopbrengsten		6.008.246	-
Kostprijs woningen en gronduitgiften	(9)	6.517.668	-
Overige waardeveranderingen	(10)	6.324.419	8.692.157
Algemene beheerskosten	(11)	441.621	344.005
Som der bedrijfskosten		13.283.709	9.036.162
Netto omzetresultaat		-7.275.463	-9.036.162
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(12)	1.959.560	1.444.512
Rentelasten en soortgelijke kosten	(13)	439	2.325
		1.959.121	1.442.187
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen		-5.316.342	-7.593.975
Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	(14)	-	-1.221.674
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen		-5.316.342	-6.372.301

3.3 Kasstroomoverzicht 2024

(Opgesteld volgens de indirecte methode)

	2024	2023
(In euro's)		
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Netto-omzetresultaat	-7.275.463	-9.036.162
Aanpassingen voor:		
Voorzieningen	6.324.419	8.692.157
- veranderingen in werkkapitaal:		
- mutatie kortlopende vorderingen	221.482	-306.468
- mutatie voorraden	-4.345.605	-2.867.729
- mutatie onderhanden projecten	-	-
- mutatie kortlopende schulden	2.234.655	-380.821
	4.434.951	5.137.139
Kasstroom uit bedrijfsoperaties	-2.840.512	-3.899.023
Ontvangen rente	1.959.560	1.444.512
Betaalde rente	-439	-2.325
Vennootschapsbelasting	1.866.540	-
	3.825.661	1.442.187
Kasstroom uit operationele activiteiten	985.149	-2.456.836
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Ontvangen agiostortingen	-	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-	-
Toename/afname geldmiddelen	985.149	-2.456.836
Het verloop van de geldmiddelen is als volgt:		
Stand per begin verslagperiode	58.606.594	61.063.430
Mutatie	985.149	-2.456.836
Stand per einde verslagperiode	59.591.743	58.606.594

3.4 Toelichting op de cijfers per 31 december 2024

Algemeen

De vennootschap is per notariële akte opgericht per 9 april 2014 en is statutair gevestigd te 's-Gravenhage. Het bezoekadres is Loevesteinlaan 627, Den Haag. De besloten vennootschap staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 6038.4867 en heeft tot doel:

- a) De bevordering van stedelijke herstructurering en de uitvoering van het herstructureringsplan in het gebied Den Haag Zuidwest in de gemeente Den Haag, zulks ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Haag gedateerd vijf november tweeduizend dertien, en de tussen de gemeente Den Haag en Stichting Vestia, statutair gevestigd te Rotterdam, gesloten raamovereenkomst, gedateerd twaalf juni tweeduizend dertien en de daarop in de toekomst door alle alsdan aanwezige aandeelhouders schriftelijk overeengekomen wijzigingen (de "Raamovereenkomst"). Onder stedelijke herstructurering in voormelde zin wordt onder meer begrepen doch daartoe niet beperkt -het aanpassen van de binnenstedelijke woningvoorraad alsmede het verbeteren van de sociale en economische infrastructuur door -onder meer- het slopen van onroerende zaken en andere werken, het bouwrijp maken van grond, het bouwen en renoveren van woningen en het aanpassen van de verdere woonomgeving;
- b) Het verkrijgen, vervreemden, in (onder)erfpacht uitgeven, administreren, exploiteren, huren en verhuren van onroerende zaken in het gebied Den Haag Zuidwest, omvattende de wijken 33, 34, 35 en 36 van stadsdeel 2 zoals aangegeven op de aan deze akte te hechten kaart ('gebied Den Haag Zuidwest');
- c) Het zelf-ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen en/of verhuren en/of exploiteren van onroerende zaken in het gebied Den Haag Zuidwest;
- d) Het geheel of gedeeltelijk (doen) ontwikkelen en/of realiseren en/of verkopen van onroerende zaken en/of doen aannemen en uitvoeren van bouwwerken in het gebied Den Haag Zuidwest;
- e) Het sluiten van overeenkomsten met de Gemeente Den Haag en/of andere overheidsinstellingen en/of derden in het kader van het ontwikkelen en/of realiseren van onroerende zaken in het gebied Den Haag Zuidwest;
- f) Het optreden als tussenpersoon bij de aan- en verkoop en bij de huur en verhuur van onroerende zaken in het gebied Den Haag Zuidwest;
- g) Het ter leen opnemen van gelden, al dan niet onder hypothecair verband, en het verrichten van alle verdere handelingen, die met het vorenstaande in de ruimste zin verband houden of daartoe bevorderlijk kunnen zijn.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

Algemeen

De jaarrekening/rapportage is opgesteld volgens de bepalingen van Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving voor kleine rechtspersonen, uitgegeven door de Raad voor de jaarverslaggeving.

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling. Op basis van de huidige liquiditeitspositie en de meerjarenprognose, gesloten overeenkomsten voor twee van drie resterende projecten alsmede de keuzemogelijkheid van de directie voor het al dan niet doorgaan met het laatste project, afhankelijk van de uitkomst van de tender heeft de directie het volste vertrouwen in de continuïteit.

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het voorgaande jaar.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijs model.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

Functionele valuta

De jaarrekening is opgesteld in euro's. Dit is zowel de functionele als de presentatievaluta van de vennootschap.

Gebruik van schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat het management oordelen vormt en schattingen en veronderstellingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en verplichtingen, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Bij WOM Den Haag Zuidwest B.V. is geen sprake van financiële derivaten.

Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Vorraden

Vorraad woningen en bouwlocaties

De hieronder opgenomen voorraad woningen en bouwlocaties betreft het door Stichting Vestia ingebrachte onroerend goed, alsmede door de vennootschap zelf gerealiseerde huurwoningen. De voorraad woningen en bouwlocaties worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. Eens in de drie jaar wordt het onroerend goed getaxeerd. Indien eerder een bijzondere waardevermindering blijkt, dan zal deze terstond worden genomen. Er vindt geen afschrijving plaats.

Het door Stichting Vestia bij oprichting ingebrachte vastgoed is onder te verdelen in drie categorieën:

- a. 1.030 woningen, 11 garages en 6 bedrijfsruimten welke betrokken zullen worden in de herstructurering door de WOM
- b. 974 woningen en 18 bedrijfsruimten welke zijn ingebracht als onderpand
- c. 2 bouwlocaties

De eerste waardering van dit vastgoed heeft plaatsgevonden tegen verkrijgingsprijs (kostprijs).

De vervolgwaardering van de 1.030 woningen/overig vastgoed sub a. en de 2 bouwlocaties is de historische kostprijs, rekening houdend met eventuele (duurzame) bijzondere waardeverminderingen veroorzaakt door onder andere een herstructureringsbesluit door de WOM of een lagere marktwaarde (onderpand). De waardering inclusief gedurende het boekjaar gedane investeringen zijn getoetst aan een mogelijk (duurzaam) lagere opbrengstwaarde, onder andere aan de hand van beleidsplannen per complex. Zodra sprake is van een (duurzaam) lagere opbrengstwaarde wordt deze direct in de waardering betrokken.

De vervolgwaardering van de 974 woningen welke als onderpand zijn ingebracht is verwervingsprijs of lagere marktwaarde.

Op 23 februari 2022 hebben de aandeelhouders van de vennootschap een nieuwe Raamovereenkomst getekend. Onderdeel van de afspraken in deze raamovereenkomst is dat Hof Wonen, als rechtsopvolger van Vestia in deze overeenkomst, en tenzij partijen alsnog een ander moment overeenkomen:

- a) gefaseerd het onderhoud van de onderpandwoningen zal uitvoeren en deze woningen zal uitnemen binnen zes maanden nadat het onderhoud van een fase is uitgevoerd. Uitzondering hierop vormt het complex Drentheplantsoen welke Vestia uiterlijk per 1 juli 2022 zal uitnemen, en
- b) de herontwikkelde huurwoningen uitneemt uiterlijk binnen zes maanden na oplevering.

Onderhanden werk

Het hieronder opgenomen onderhanden werk betreft te ontwikkelen onroerend goed waarvoor nog geen onvoorwaardelijke verkoopovereenkomsten zijn afgesloten. Het onroerend goed wordt gewaardeerd tegen de bestede directe kosten (waaronder voorbereidingskosten). Bij de waardering wordt rekening gehouden met de eventueel op balansdatum opgetreden waardeverminderingen. De lagere marktwaarde is gedefinieerd als opbrengstwaarde bij verkoop van het project. De waarde van het te vervaardigen onroerend goed wordt op het moment van de investeringsbeslissing bepaald. Tijdens de realisatiefase vinden geen tussentijdse (her)waarderingen plaats. Bij oplevering van het onroerend goed vindt een taxatie plaats. Onderhanden werk met een debetsaldo worden gepresenteerd onder de post voorraden, onderhanden werk met een creditsaldo worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Onderhanden projecten

Onderhanden projecten betreft projecten waarvoor onvoorwaardelijke verkoopovereenkomsten zijn afgesloten. De aan de projecten toe te rekenen kosten worden direct in het resultaat verantwoord.

De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwerkte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden geschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van de individuele beoordeling van de vorderingen.

Liquide middelen

De liquide middelen betreffen banktegoeden en worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Kortlopende schulden

Kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan het aan het verslagjaar te rekenen deel van de opbrengsten. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het project.

Kostprijs woningen en gronduitgiften

De kostprijs woningen betreft de aan de netto-omzet toe te rekenen projectkosten.

Kosten

De kosten worden bepaald op historische basis en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop deze betrekking hebben.

Resultaatbepaling

Het resultaat wordt jaarlijks bepaald als verschil tussen enerzijds de opbrengstwaarden van de geleverde diensten en anderzijds de kosten en andere lasten van het boekjaar, rekening houdend met de hiervoor genoemde waarderingsgrondslagen.

Belastingen over het resultaat

De belastingen over de resultaten omvatten zowel de op korte termijn te verrekenen belastingen als de latente belastingen, rekening houdend met fiscale faciliteiten en niet-aftrekbare kosten. Op winsten worden geen belastingen in mindering gebracht, indien en voor zover compensatie van deze winsten met in voorgaande jaren geleden verliezen mogelijk is.

Op verliezen worden belastingen in mindering gebracht, indien compensatie met in voorgaande jaren behaalde winsten mogelijk is en dit leidt tot belastingteruggave. Tevens worden belastingen in mindering gebracht indien redelijkerwijs mag worden aangenomen dat compensatie van verliezen met toekomstige winsten mogelijk is.

De belastingen worden tegen het geldende tarief berekend over de resultaten, rekening houdend met fiscale faciliteiten.

Het ontbreken van een winstverwachting op de diverse projecten leidt ertoe dat de vennootschap geen actieve belastinglatentie verantwoordt in haar jaarrekening.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Betaalde interest wordt opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Toelichting op de onderscheiden posten uit de balans

1. Voorraad woningen en bouwlocaties

Het verloop van de voorraad woningen en bouwlocaties is als volgt:

	Woningen	Bouwlocaties	Totaal
(in euro's)			
Boekwaarde begin verslagperiode	71.764.768	-	71.764.768
Naar Onderhanden werk	-13.488.527	-	-13.488.527
Boekwaarde einde verslagperiode	58.276.241	-	58.276.241

In het verslagjaar is het investeringsbesluit genomen voor het project Mosveen. De boekwaarde van de bestaande woningen in dit project ad € 13.488.527 zijn om die reden ten laste van het onderhanden werk gebracht.

De voorraad woningen en bouwlocaties ultimo boekjaar kan als volgt naar doel worden ingedeeld:

	31 december 2024
(in euro's)	
Onderpand	41.179.709
Ten behoeve van herontwikkeling	17.096.532
	58.276.241

De marktwaarde van de per 31 december aanwezige voorraad woningen en bouwlocaties bedroeg per 31 december 2019 € 104,5 miljoen, waarvan € 76,1 miljoen voor het onderpand en € 28,4 miljoen voor de voorraad, bedoeld voor herontwikkeling. Gezien de forse overwaarde en de ontwikkeling van woningprijzen tussen taxatiemoment en balansdatum wordt een nieuwe taxatie niet nodig geacht.

2. Voorraad Onderhanden werk

De post onderhanden werk betreft per einde boekjaar de volgende (voorbereidings)projecten:

	Kosten	Voorziening	Boekwaarde
(in euro's)			
Stempel 5 Beresteinlaanblok	15.223.823	-8.560.998	6.662.825
Stempel 1 t/m 4 Mosveen (in voorbereiding)	15.238.562	-6.019.897	9.218.666
Hoogveen (in voorbereiding)	2.728.902	-2.819.479	-90.577
	33.191.287	-17.400.374	15.790.913
Presentatie onder schulden			90.577
			15.881.490

Onderhanden werk met een debetsaldo worden gepresenteerd onder de post voorraden, onderhanden werk met een creditsaldo worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

De specificatie van het onderhanden werk naar kosten is als volgt:

	31-12-2024	Mutatie	31-12-2023
(in euro's)			
Grondkosten	19.667.203	13.804.824	5.862.379
Bouw- en sloopkosten	7.956.944	1.801.978	6.154.966
Bijkomende externe kosten	3.570.701	973.430	2.597.271
Algemene kosten	1.996.439	548.777	1.447.662
	33.191.287	17.129.009	16.062.278
Verliesvoorziening	-17.400.374	-5.619.296	-11.781.078
Presentatie onder schulden	90.577	-2.136.832	2.227.409
	15.881.490	9.372.881	6.508.609

De per saldo toename van het onderhanden werk komt vooral door enerzijds het investeringsbesluit voor het project Mosveen waardoor vooral de grondkosten toenemen en anderzijds de afronding en verkoop van het project Moerwijk huur waardoor deze kosten zijn weggevallen uit het onderhanden werk.

3. Overige vorderingen en overlopende activa

Deze post heeft zowel in dit boekjaar als voorgaand boekjaar uitsluitend betrekking op overlopende activa. De specificatie is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
(in euro's)		
Te ontvangen rente	139.112	184.466
Vooruitbetaalde verzekeringen	3.882	3.882
	142.994	188.348

De overlopende activa hebben geen resterende looptijd langer dan één jaar.

4. Liquide middelen

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vennootschap.

5. Eigen vermogen

	Kapitaal	Agio reserve	Overige reserves	Onverdeeld resultaat	Totaal
(in euro's)					
Stand per 1 januari 2023	100	138.899.900	-5.617.776	9.296.623	142.578.847
Verdeling resultaat	-	-	9.296.623	-9.296.623	-
Resultaat 2023	-	-	-	-6.372.301	-6.372.301
Stand per 31 december 2023	100	138.899.900	3.678.847	-6.372.301	136.206.546
Stand per 1 januari 2024	100	138.899.900	3.678.847	-6.372.301	136.206.546
Verdeling resultaat	-	-	-6.372.301	6.372.301	-
Resultaat 2024	-	-	-	-5.316.342	-5.316.342
Stand per 31 december 2024	100	138.899.900	-2.693.454	-5.316.342	130.890.204

Het kapitaal van de vennootschap is verdeeld in 42 letteraandelen A en 58 letteraandelen B, ieder nominaal groot € 1.

Agioreserve

Op aandelen A is ultimo boekjaar € 27.899.958 agio gestort in contanten. Op aandelen B is bij oprichting € 110.999.942 agio gestort waarbij het vastgoed op aandelen in ingebracht.

Resultaatsbestemming voorgaand boekjaar

De vennootschap heeft over 2023 een verlies gerealiseerd van € 6.372.301. Dit resultaat is overeenkomstig het voorstel van de directie in mindering gebracht op de overige reserves.

Voorgestelde resultaatsbestemming

Voorgesteld wordt het verlies over 2024, groot € 5.316.342, in mindering te brengen op de overige reserves.

6. Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De specificatie is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
(in euro's)		
Hof Wonen	-	278.178
Gemeente Den Haag	156.424	36.609
Overige	85.620	182.060
	242.044	496.847

7. Overige schulden en overlopende passiva

De specificatie is als volgt:

	31-12-2024	31-12-2023
(in euro's)		
Te betalen inhuur derden	7.576	4.880
Te betalen inhuur en huisvesting Hof Wonen	662.369	151.305
Te betalen inhuur Gemeente Den Haag	37.897	-
Overige	141.123	24.000
	<u>848.965</u>	<u>180.185</u>

De overige schulden en overlopende passiva hebben alle een looptijd van korter dan één jaar.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

Per rapportagedatum had de vennootschap voor circa € 23,0 miljoen aan openstaande verplichtingen uitstaan.

De aandeelhouders hebben bij oprichting in een Raamovereenkomst vastgelegd dat bij beëindiging van de WOM de onderpandwoningen en herontwikkelde huurwoningen weer worden teruggekocht door Hof Wonen (als rechtsopvolger van Vestia) tegen de 'marktwaarde in verhuurde staat' overeenkomstig de methodiek welke is gehanteerd bij de inbreng. In 2022 is nader overeengekomen dat voor de onderpandwoningen een maximale waardestijging van 4,2% per jaar zal worden gehanteerd.

Toelichting op de onderscheiden posten uit de winst- en verliesrekening

8. Netto-omzet

Onder netto-omzet wordt verstaan het aan het verslagjaar toe te rekenen deel van de verwachte opbrengsten. Dit bestaat enerzijds uit de opbrengsten van gronduitgiften en anderzijds de opbrengsten uit woningbouwprojecten.

De mate waarin de prestaties zijn verricht wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten van het project alsmede de voortgang van de verkopen.

De specificatie is als volgt:

	2024	2023
(in euro's)		
Verkoopopbrengst Moerwijk (huurwoningen)	6.008.246	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

In het verslagjaar zijn de huurwoningen Moerwijk (Middachtenweg) verkocht en geleverd.

9. Kostprijs woningen en gronduitgiften

De kostprijs woningen betreft de aan de netto-omzet toe te rekenen (project)kosten.

10. Overige waardeveranderingen

De specificatie is als volgt:

	2024	2023
(In euro's)		
Moerwijk huur	-	69.960
Stempel 5 Beresteinlaanblok	272.401	-8.833.399
Stempel 1 t/m 4 Mosveen	-5.873.680	-146.217
Hoogveen / De Venen	-723.141	217.499
	-6.324.419	-8.692.157

Aangezien voor Hoogveen / De Venen nog geen Investeringsbesluit is genomen worden de hiervoor gemaakte kosten direct ten laste van het resultaat gebracht. Voor stempel 5 Beresteinlaanblok is sprake van een waardeverandering gedurende het boekjaar en voor stempel 1 t/m 4 Mosveen is eind 2024 het Investeringsbesluit genomen waardoor het voorziene projectverlies nu is genomen.

11. Algemene beheerskosten

De specificatie is als volgt:

	2024	2023
(In euro's)		
Directie	99.925	96.029
Raad van Commissarissen	23.269	21.068
Secretariele ondersteuning	18.308	14.162
Administratievoering en control	62.198	53.605
Inzet Hof Wonen en Gemeente	11.266	14.160
Fiscale advieskosten	6.583	5.811
Accountantskosten	24.941	25.100
Verzekeringen	9.267	8.273
Communicatiekosten	4.043	3.412
Huisvesting	5.700	5.700
Algemene kosten	176.121	96.685
	441.621	344.005

12. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De specificatie is als volgt:

	2024	2023
(In euro's)		
Ontvangen bankrente	1.959.560	1.444.512
	1.959.560	1.444.512

13. Rentelasten en soortgelijke kosten

De specificatie is als volgt:

	2024	2023
(In euro's)		
Bankkosten	439	429
Rente bank	-	1.896
	<u>439</u>	<u>2.325</u>

14. Belasting resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening

De belastinglast is berekend over het uit de winst- en verliesrekening blijken resultaat voor belastingen tegen de vigerende tarieven en rekening houdende met de per balansdatum bestaande verrekenbare verliezen. Het ontbreken van een winstverwachting op de diverse projecten leidt ertoe dat de vennootschap geen actieve belastinglatentie verantwoordt in haar jaarrekening.

	2024	2023
(In euro's)		
Resultaat vóór belastingen	-5.316.342	-7.593.975
Belastinglast op basis van toepasselijke belastingtarief	-1.358.016	-1.945.646
Belastingeffect van:		
Niet activeren belastingvordering (ontbreken toekomstige winstverwachting)	1.358.016	723.972
	-	-
Fiscaal hogere voorzieningen onderhanden werk	-	-
Effectieve belastinglast	<u>-</u>	<u>-1.221.674</u>

Personeel

De vennootschap had gedurende het verslagjaar, evenals vorig jaar, geen personeel in dienst.

Bezoldiging van (voormalige) bestuurders en commissarissen

De bezoldiging van de bestuurders (2024: mevrouw De Lange en 2023: de heer Noordam over de periode tot en met 15 mei en mevrouw De Lange vanaf 15 mei) bedroeg in 2024 € 99.925 (2023: € 96.029) en past binnen het bezoldigingsmaximum van de Wet Normering Topinkomens. De bezoldiging voor de gezamenlijke RvC bedroeg € 23.269 (2023: € 21.068).

Gebeurtenissen na balansdatum

Hof Wonen zal naar verwachting in 2025 een deel van de onderpandwoningen uithemen voor een bedrag van € 21,1 miljoen, leidend tot een boekwinst voor de vennootschap van € 7,5 miljoen. Tegelijkertijd hebben aandeelhouders besloten om op dat moment € 39 miljoen agio uit te keren aan Hof Wonen waarvoor de statuten worden aangepast. Per saldo leidt dit tot een uitstroom van middelen van 16,9 miljoen. Er zijn overigens geen gebeurtenissen na balansdatum die hier vermelding behoeven.

Den Haag, 9 april 2025

A. de Lange
Directeur-bestuurder

ir. C. B. Nauta
Voorzitter Raad van Commissarissen

ir. B.P.J. Kivits
Lid Raad van Commissarissen

drs. S. Fleischeuer
Lid Raad van Commissarissen

4 Overige gegevens

4.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring is opgenomen op de volgende bladzijde van dit rapport.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de aandeelhouders en de raad van commissarissen van WOM Den Haag Zuidwest B.V.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2024

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2024 van WOM Den Haag Zuidwest B.V. te Den Haag gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van WOM Den Haag Zuidwest B.V. op 31 december 2024 en van het resultaat over 2024 in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2024;
2. de winst-en-verliesrekening over 2024; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van WOM Den Haag Zuidwest B.V. zoals vereist in de de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

B. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ het directieverslag;
- ▶ het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ de overige gegevens;

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van Titel 9 Boek 2 BW is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in Titel 9 Boek 2 BW en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW.

C. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met Titel 9 Boek 2 BW. In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de onderneming in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd verslaggevingsstelsel moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de vennootschap.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving, en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de onderneming haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een onderneming haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en

- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met het bestuur en de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

Den Haag, 9 april 2025

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

J.H. Luijt RA

4.2 Statutaire bepalingen inzake de resultaatverdeling

Winst.

Artikel 26.

- 26.1. In de winst of reserves delen alle aandelen.
- 26.2. Voor elk van de soorten aandelen wordt ten behoeve van de houders van die aandelen een dividendreserve aangehouden, welke dezelfde letter draagt als de betrokken aandelen.
- 26.3. De algemene vergadering is bevoegd de agioreserve behorende bij aandelen A ('agioreserve A') geheel of gedeeltelijk op te heffen ter delging van geleden verlies. Indien het geleden verlies alsdan nog niet volledig is opgeheven, is de algemene vergadering bevoegd een dividendreserve geheel of gedeeltelijk op te heffen ter delging van geleden verlies, in verhouding tot het bedrag van elke dividendreserve.
Indien uit de agioreserve behorende bij aandelen A en/of B dividendreserve is geput ter delging van verlies, zal geen uitkering van dividend, noch reservering of toevoeging aan een andere reserve geschieden, zolang het ter delging van verlies onttrokken bedrag niet aan de agioreserve behorende bij aandelen A en de dividendreserve ten laste waarvan een verlies is gedelgd, is toegevoegd. Hiervan kan worden afgeweken indien de algemene vergadering daartoe besluit.
- 26.4. Indien en voor zover de winst die in het laatste verstreken boekjaar is behaald het toelaat, wordt daaruit allereerst aan de agioreserve A en vervolgens aan elk van de dividendreserves een bedrag toegevoegd gelijk aan de onttrekking als bedoeld in artikel 26.3. Heeft onttrekking aan een dividendreserve ter delging van verlies plaatsgehad uit meerdere dividendreserves, dan geschiedt een toevoeging in evenredigheid van de onttrekkingen.
- 26.5. Zodra de toevoegingen als bedoeld in artikel 26.4 de onttrekkingen krachtens artikel 26.3 hebben opgeheven, wordt –voor zover de winst die in het laatste verstreken boekjaar is behaald het toelaat- daaruit eerst aan de agioreserve A en vervolgens aan elk van de dividendreserves een bedrag toegevoegd gelijk aan de wettelijke rente van het jaargemiddelde van de agioreserve A respectievelijk elke dividendreserve.
- 26.6. Indien in enig jaar de winst onvoldoende is geweest om tot deze toevoeging over te gaan, zal in alle volgende jaren allereerst dit bedrag alsnog aan de agioreserve A respectievelijk dividendreserves worden toegevoegd. Alle toevoegingen als bedoeld in artikel 26.4 en artikel 26.5 worden voor elk jaar dat de toevoeging niet heeft plaatsgevonden verhoogd met wettelijke rente over dat jaar.
- 26.7. De na winsttoevoeging als hiervoor omschreven overgebleven winst staat ter beschikking van de algemene vergadering. Zij kan deze geheel of gedeeltelijk voegen bij een of meer algemene of bijzondere reserves. De algemene vergadering is tevens bevoegd deze reserves geheel of gedeeltelijk op te heffen.
- 26.8. De winst die na voeging als bedoeld in artikel 26.7 overblijft, verhoogd met het bedrag door gehele of gedeeltelijke opheffing van algemene of bijzondere reserves, wordt gevoegd bij de dividendreserves van de aandelen van elke soort aandelen in verhouding van het aantal geplaatste Aandelen in die soort tot het totaal aantal geplaatste aandelen.
- 26.9. Gedurende de looptijd van de Raamovereenkomst kan de agioreserve A, de agioreserve behorende bij aandelen B en/of een dividendreserve niet geheel of gedeeltelijk worden opgeheven ter uitkering aan de houders van de betreffende aandelen. Na beëindiging van de Raamovereenkomst kan uitsluitend de algemene vergadering:
 - a. doch slechts op voorstel van de vergadering van houders van aandelen van een bepaalde soort, besluiten een dividendreserve ten behoeve van de aandeelhouders van de betrokken soort geheel of gedeeltelijk op te heffen ter uitkering aan de houders van de

- betreffende aandelen, voor zover het eigen vermogen groter is dan de reserves die krachtens de wet of de statuten moeten worden aangehouden;
- b. een agioreserve geheel of gedeeltelijk opheffen.
- 26.10. Een besluit dat strekt tot uitkering heeft geen gevolgen zolang de directie geen goedkeuring heeft verleend. De directie weigert slechts de goedkeuring indien het weet of redelijkerwijs behoort te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zal kunnen blijven voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden.
- 26.11. Indien de vennootschap na een uitkering niet kan voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden, zijn de directeuren die dat ten tijde van de uitkering wisten of redelijkerwijs behoorden te voorzien jegens de vennootschap hoofdelijk verbonden voor het tekort dat door de uitkering is ontstaan met de wettelijke rente vanaf de dag van de uitkering. Artikel 2:248 lid 5 Burgerlijk Wetboek is van overeenkomstige toepassing. Niet verbonden is de directeur die bewijst dat het niet aan hem te wijten is dat de vennootschap de uitkering heeft gedaan en dat hij niet nalatig is geweest in het treffen van maatregelen om de gevolgen daarvan af te wenden. Degene die de uitkering ontving terwijl hij wist of redelijkerwijs behoorde te voorzien dat de vennootschap na de uitkering niet zou kunnen voortgaan met het betalen van haar opeisbare schulden is gehouden tot vergoeding van het tekort dat door de uitkering is ontstaan, ieder voor ten hoogste het bedrag of de waarde van de door hem ontvangen uitkering, met de wettelijke rente vanaf de dag van de uitkering. Indien de directeuren de vordering uit hoofde van de eerste zin hebben voldaan, geschiedt de in de vierde zin bedoelde vergoeding aan de directeuren, naar evenredigheid van het gedeelte dat door ieder van de directeuren is voldaan. Ten aanzien van een schuld uit hoofde van de eerste of de vierde zin is de schuldenaar niet bevoegd tot verrekening. Dit artikel 26.11 is niet van toepassing op uitkeringen in de vorm van aandelen in het kapitaal van de vennootschap of bijschrijvingen op niet volgestorte aandelen.
- 26.12. Met een directeur wordt voor de toepassing van artikel 26.11 gelijkgesteld degene die het beleid van de vennootschap heeft bepaald of mede heeft bepaald, als ware hij directeur. De vordering kan niet worden ingesteld tegen de door de rechter benoemde bewindvoerder.
- 26.13. Bij de berekening van iedere uitkering of toevoeging tellen de aandelen die de vennootschap in haar kapitaal houdt, niet mee. Bij de berekening van het bedrag, dat op ieder aandeel zal worden uitgekeerd, komt slechts het bedrag van de verplichte stortingen op het nominale bedrag van de aandelen in aanmerking. Met instemming van alle aandeelhouders kan van het bepaalde in de tweede zin van dit artikel 26.13 worden afgeweken.
- 26.14. De vordering van een aandeelhouder tot uitkering van winst verjaart door verloop van vijf jaren na de dag van het besluit tot uitkering van de winst.